Yeo Siew Kiow lwn Nyo Chu Alang & Yang lain

MAHKAMAH TINGGI (JOHOR BAHRU) — GUAMAN NO 22–27 TAHUN 1996
MOHD GHAZALI H
10 OKTOBER 1996

Kontrak *— Kekecewaan perjanjian — Kemustahilan pelaksanaan — Tindakan pengambilan tanah oleh pihak berkuasa negeri — Sama ada perjanjian yang berasaskan jualan tanah menjadi tidak sah dan terbatal — Akta Kontrak 1950 s 57(2)*

Acara Sivil *— Pliding — Membatalkan pernyataan tuntutan — Kekecewaan perjanjian — Sama ada tuntutan plaintiff untuk pelaksanaan spesifik adalah remeh atau menyusahkan — Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 18 k 19*

Plaintif dan kelima-lima defendan adalah pada masa yang material pemilik bersama sebidang tanah ('tanah tersebut'). Pada 2 Julai 1992, defendan-defendan telah menandatangani satu perjanjian di mana sekiranya tanah tersebut dijual, plaintif hendaklah diberi harga untuk 10 ekar, walaupun bahagian yang dimiliki oleh plaintiff hanya merupakan ⅛ bahagian sahaja, iaitu, lebih kurang 4.628 ekar. Tanah tersebut telah gagal dijualkan. Pada tahun 1994, pihak berkuasa negeri Johor telah melaksanakan tindakan bagi pengambilan seluruh tanah tersebut di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 ('Akta tersebut') dan pentadbir tanah telah membuat award pampasan berdasarkan bahagian pemegangan plaintif dan kelima-lima defendan masing-masing. Plaintif telah memfailkan writ saman dan menuntut antara lain pelaksanaan spesifik terma perjanjian tersebut yang berkaitan dengan penyerahan harga 10 ekar tanah tersebut dan ganti rugi sebagai tambahan atau ganti kepada pelaksanaan spesifik perjanjian tersebut. Defendan pertama, kedua, keempat dan kelima telah memohon di bawah A 18 k 19(1) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT') supaya writ saman dan pernyataan tuntutan dibatalkan.

Diputuskan, permohonan dibenarkan dengan kos:

(1) Kuasa budi bicara untuk menolak suatu tindakan secara terus di bawah A 18 k 19(1) KMT dan di bawah bidang kuasa sedia ada mahkamah merupakan suatu kuasa yang drastik yang hanya patut digunakan dalam kes yang jelas dan nyata (lihat ms 318H–I dan 319A–C); *Pengiran Othman Shah bin Pengiran Mohd Yusoff & Anor v Karambunai Resorts Sdn Bhd (formerly known as Lipkland (Sabah) Sdn Bhd) & Ors* [1996] 1 MLJ 309 diikut.

(2) Adalah jelas bahawa apabila sesuatu tanah bermilik menjadi subjek tindakan pengambilan tanah oleh pihak berkuasa negeri, ianya tidak boleh ditafsirkan sebagai pemilik telah menjual tanahnya kepada pihak berkuasa negeri.

Di dalam kes ini, perjanjian tersebut telah dibuat pada 2 Julai 1992 dan tanah tersebut tidak pernah dijual di antara tarikh itu sehingga pihak berkuasa negeri melaksanakan tindakan pengambilan tanah pada tahun 1994. Mendasarkan demikian,

menurut s 57(2) Akta Kontrak 1950, perjanjian tersebut telah menjadi tak sah dan sendirinya terbatal apabila tindakan pengambilan tanah dilaksanakan oleh pihak berkuasa negeri. Pada keseluruhannya, keadaan telah berubah dan perubahan ini telah mengecewakan perjanjian tersebut (lihat ms 320A–E dan 321A).

(3) Di samping itu, menurut s 66 Akta tersebut setelah satu memorial dibuat di bawah Akta tersebut ke atas tanah yang diperolehi, tanah itu diletakhak dalam pihak berkuasa negeri sebagai tanah negeri (State land) bebas dari bebanan. Di dalam kes ini, adalah jelas apabila pentadbir tanah menyempurnakan tindakan pengambilan, keempunyaan plaintif dan pihak defendan dalam tanah tersebut telah tamat dan oleh itu perjanjian tersebut tidak boleh dilaksanakan atau dikuatkuasakan melalui perintah pelaksanaan spesifik seperti dipohon oleh plaintif.

Maka, adalah jelas dan nyata bahawa tuntutan plaintif bagi pelaksanaan spesifik tidak akan berjaya dan ini akan bermaksud tuntutannya adalah remeh atau menyusahkan seperti diperuntukkan di bawah A 18 k 19(1)(b) KMT (lihat ms 320F dan 321C–D); *Singapore Woodcraft Manufacturing Co (Pte) Ltd v Mok Ah Sai* [1979] 2 MLJ 166 diikut.

[English summary

The plaintiff and five defendants at the material time were co-owners of a piece of land ('the land'). On 2 July 1992, the defendants had signed an agreement whereby if the land were sold the plaintiff was to be given a price for 10 acres, even though the plaintiff only possessed a $^1/_8$ share, ie, approximately 4.628 acres. The land was not sold. In 1994, the Johor state authorities instituted an action to acquire the whole of the land under the Land Acquisition Act 1960 ('the Act') and the land administrator made a compensatory award based on the respective holdings of the plaintiff and five defendants. The plaintiff had filed a writ of summons and claimed, inter alia, specific performance of the terms of the agreement in connection with the payment of the price for 10 acres of the land and damages in addition to or in lieu of specific performance of the agreement. The first, second, fourth and fifth defendants applied to strike out the writ of summons and statement of claim under O 18 r 19(1) of the Rules of the High Court 1980 ('the RHC').

Held, allowing the application with costs:

(1) The discretionary power to dismiss an action summarily under O 18 r 19(1) of the RHC and under the inherent jurisdiction of the court is a drastic power which should only be used in a plain and obvious case (see pp 318H–I and 319A–C); *Pengiran Othman Shah bin Pengiran Mohd Yusoff & Anor v Karambunai Resorts Sdn Bhd (formerly known as Lipkland (Sabah) Sdn Bhd) & Ors* [1996] 1 MLJ 309 followed.

(2) It is clear that when alienated land becomes the subject of an acquisition action by the state authorities, it cannot be interpreted as the owner having sold his land to the state authorities.

In this case, the agreement was made on 2 July 1992 and the land had never been sold between that date until the state authorities instituted the land acquisition action in 1994. Based on this, pursuant to s 57(2) of the Contracts Act 1950, the agreement had become invalid and void by itself when the land acquisition action was instituted by the state authorities. On the whole, the conditions had changed and these changes had frustrated the contract (see pp 320A–E and 321A).

(3) Besides, according to s 66 of the Act upon the making of a memorial under the Act in respect of the land acquired, the land shall vest in the state authority as State land free from incumbrances. In this case, it was clear that when the land administrator had perfected the acquisition, the ownership of the plaintiff and the defendants in the land had terminated and therefore the agreement could not be executed or enforced through a specific performance order as prayed by the plaintiff.

Therefore, it was plain and obvious that the plaintiff's claim for specific performance would not succeed and this would mean the claim was frivolous and vexatious as provided for under O 18 r 19(1)(b) of the RHC (see pp 320F dan 321C–D); *Singapore Woodcraft Manufacturing Co (Pte) Ltd v Mok Ah Sai* [1979] 2 MLJ 166 followed.]

Nota-nota

Bagi kes-kes kekecewaan kontrak, lihat 3 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1994 Reissue) perenggan 1613–1617.

Bagi kes-kes membatalkan pernyataan tuntutan, lihat 2 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1994 Reissue) perenggan 2711–2747.

Kes-kes yang dirujuk

M Ratnavale v S Lourdenadin [1988] 2 MLJ 371 (dirujuk)

Pengiran Othman Shah bin Pengiran Mohd Yusoff & Anor v Karambunai Resorts Sdn Bhd (formerly known as Lipkland (Sabah) Sdn Bhd) & Ors [1996] 1 MLJ 309 (diikut)

Singapore Woodcraft Manufacturing Co (Pte) Ltd v Mok Ah Sai [1979] 2 MLJ 166 (diikut)

Suppuletchimi v Palmco Bina Sdn Bhd [1994] 2 MLJ 368 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Kontrak 1950 s 57(2)

Akta Pengambilan Tanah 1960 ss 3, 14, 22, 66

Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 18 k 19(1), (1)(b)

Song Lian Gek (*Leng & Co*) bagi pihak pemohon-pemohon/defendan pertama, kedua, keempat dan kelima. A

Shao Kam Soon (*LH Wong & Shao*) bagi pihak penentang/plaintif.

Mohd Ghazali H: Melalui permohonan ini (lampiran 9) defendan pertama, kedua, keempat dan kelima memohon di bawah A 18 k 19(1) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT') supaya writ saman dan pernyataan tuntutan yang difailkan oleh plaintif terhadap mereka dibatalkan atas alasan writ dan pernyataan tuntutan tersebut: B

(a) tidak mendedahkan apa-apa kausa tindakan yang munasabah;

(b) adalah mengaibkan, remeh atau menyusahkan; C

(c) mungkin menjejaskan, menghalang atau melengahkan perbicaraan tindakan itu dengan adil; atau

(d) selainnya adalah suatu penyalahgunaan proses mahkamah.

Latar belakang kes ini adalah seperti berikut: D

Plaintif dan kelima-lima defendan adalah pada masa yang material pemilik bersama sebidang tanah yang dipegang di bawah hakmilik Geran No 27571 Lot No 5, Mukim Pulai, daerah Johor Bahru dengan keluasan 37 ekar, 1 rood dan 5 pol ('tanah tersebut'). Bahagian pemegangan mereka masing-masing adalah seperti berikut: E

(i) plaintif — ⅛ bahagian

(ii) defendan pertama — ¼ bahagian

(iii) defendan kedua — ⅛ bahagian

(iv) defendan ketiga — ¼ bahagian

(v) defendan keempat — ⅛ bahagian F

(vi) defendan kelima — ⅛ bahagian

Pada tahun 1992, satu usaha untuk menjual tanah tersebut telah dibuat tetapi plaintif telah meletakkan satu syarat bagi persetujuannya untuk menjualnya, iaitu sekiranya tanah tersebut dijual, ia hendaklah diberi harga untuk 10 ekar walaupun bahagian yang ia miliki hanya merupakan ⅛ bahagian sahaja, iaitu lebih kurang 4.628 ekar. Oleh demikian, pada 2 Julai 1992, kelima-lima defendan telah menandatangani satu perjanjian seperti berikut ('perjanjian tersebut'): G

Persetujuan H

> Kami yang bertandatangan di bawah ini, pemilik bersama sebidang tanah Lot 27571, Mukim Pulai, daerah Johor Baharu, seluas 37e–1r–05p dengan sesungguh dan sebenar-benarnya mengaku bahawa, sekiranya tanah kami dijual, maka harga 10 ekar tanah kami itu akan kami serahkan kepada En Yeo Siew Kiow (KP No 2314625) dan bakinya adalah milik kami bersama.

Selepas penyempurnaan persetujuan tersebut, satu opsyen bertarikh 10 Ogos 1992 telah diberi oleh plaintif dan kelima-lima defendan kepada seorang bernama Chok Kin Huan, yang merupakan seorang broker tanah, untuk ia mencari bakal pembeli-pembeli bagi tanah tersebut. Walau I

bagaimanapun, beliau tidak berjaya mendapatkan pembeli dan berikutnya opsyen berkenaan telah luput pada 9 September 1992.

Dalam tahun 1994, pihak berkuasa negeri Johor telah melaksanakan tindakan bagi pengambilan seluruh tanah tersebut di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 ('Akta tersebut') dan berikutnya pentadbir tanah telah membuat award pampasan pada 14 November 1994 mendasarkan bahagian pemegangan plaintif dan kelima-lima defendan masing-masing seperti tercatat di dalam hakmilik tanah tersebut seperti berikut:

Plaintif (1/8 bahagian) — RM177,864.37

Defendan pertama (1/4 bahagian) — RM355,728.76

Defendan kedua (1/8 bahagian) — RM177,864.37

Defendan ketiga (1/4 bahagian) — RM355,728.76

Defendan keempat (1/8 bahagian) — RM177,864.37

Defendan kelima (1/8 bahagian) — RM177,864.37

Pada 7 Februari 1996, plaintif telah memfailkan writ saman ini dan menuntut:

(a) pelaksanaan spesifik terma perjanjian tersebut yang berkaitan dengan penyerahan harga 10 ekar tanah tersebut;

(b) ganti rugi sebagai tambahan atau ganti kepada pelaksanaan spesifik terma perjanjian tersebut sebagaimana yang dirujuk di dalan perenggan (a) di atas;

(c) faedah;

(d) kos; dan

(e) lain-lain relief yang difikirkan wajar dan berpatutan oleh mahkamah.

Di dalam pernyataan tuntutannya, plaintif mendakwa di antara tahun 1958 dan 1959 pihak kerajaan telah berhasrat untuk merampas tanah tersebut disebabkan kegagalan dan/atau keengganan defendan-defendan untuk menjelaskan cukai yang dikenakan oleh kerajaan ke atas tanah tersebut. Pada masa yang sama, plaintif telah bersetuju untuk menebuskan balik tanah tersebut dengan menjelaskan segala hutang-piutang defendan-defendan yang berjumlah RM1,000 dan juga telah bersetuju untuk menjelaskan cukai tanah tahunan sebanyak RM300. Kesimpulannya, ia mendakwa sehingga tahun 1992 ia telah bersetuju untuk menjelaskan segala hutang-piutang defendan-defendan termasuk membiayai cukai yang dikenakan ke atas tanah tersebut berjumlah RM149,557.87 dan berikutnya mereka telah memasuki perjanjian tersebut. Pada bulan Februari 1995, pihak berkuasa negeri — setelah melaksanakan tindakan bagi pengambilan tanah tersebut — telah membayar pampasan kepada defendan-defendan yang berjumlah lebih kurang RM1,386,666.67. Walaupun demikian, defendan-defendan telah gagal, enggan atau ingkar untuk melaksanakan terma-terma perjanjian tersebut, iaitu bahawa ia hendaklah diberi harga untuk 10 ekar dan oleh itu menuntut, melalui tindakan ini, pelaksanaan spesifik terma perjanjian tersebut dan ganti rugi sebagai tambahan atau ganti kepada pelaksanaan spesifik.

Kesemua defendan-defendan kecuali defendan ketiga (yang menurut peguam pihak defendan telah meninggal dunia) telah memfailkan memorandum kehadiran pada 28 Mac 1996 dan pada 12 April 1996 memfailkan saman dalam kamar ini (lampiran 9) bagi membatalkan tuntutan plaintif atas alasan-alasan yang disebutkan di atas. Di dalam afidavit pihak defendan, mereka menegaskan perjanjian tersebut terkecewa apabila pihak berkuasa negeri melaksanakan pengambilan tanah tersebut. Di samping itu, mereka menafi dakwaan plaintif bahawa beliau telah menjelaskan hutang dan cukai tanah tersebut.

Pada perbicaraan permohonan ini, peguam pihak defendan berhujah tuntutan plaintif adalah berasaskan perjanjian tersebut yang dibuat pada 2 Julai 1992 yang mencatatkan persetujuan defendan-defendan untuk memberi harga jualan bagi 10 ekar tanah tersebut kepada plaintif sekiranya ianya dijual. Ia bertikai perjanjian tersebut merupakan kontrak bersyarat yang hanya boleh dilaksanakan dan dikuatkuasakan dengan syarat tanah tersebut dijual. Peguam kemudian menegaskan bahawa memandangkan fakta dengan jelas menunjukkan tanah tersebut tidak pada bila-bila masa dijual, perjanjian tersebut telah pun dikecewakan apabila pengambilan tanah di bawah Akta tersebut dilaksanakan oleh pihak berkuasa negeri.

Seterusnya, ia bertikai plaintif telah mengakui dan menerima afidavit-afidavit pihak defendan (kandungan 7 dan 8) dengan tidak memfailkan apa-apa afidavit untuk menjawab kenyataan-kenyataan pihak defendan termasuk penafian tentang dakwaan plaintif bahawa beliau telah menjelaskan cukai tanah. Kesimpulannya, ia berhujah pelaksanaan spesifik tidak boleh diberi kepada plaintif memandangkan perjanjian tersebut telah terkecewa akibat tindakan pengambilan tanah oleh pihak berkuasa negeri dan oleh itu memohon supaya tuntutan plaintif dibatalkan.

Di dalam hujahnya bagi menentang permohonan ini, peguam plaintif mengakui pihaknya tidak memfailkan apa-apa afidavit. Walaupun demikian, ia mendakwa pihak defendan tidak mengekshibitkan satu pengakuan yang dibuat oleh mereka yang menyatakan sekiranya tanah tersebut tidak dijual, mereka akan menyerahkan 10 ekar kepada plaintif. Ia juga berhujah sekiranya pelaksanaan spesifik tidak boleh dilakukan bagi perjanjian tersebut, ia masih boleh menuntut ganti rugi yang mana adalah tuntutan berasingan dan oleh itu mendesak permohonan pihak defendan ditolak dengan kos.

Saya sedar bahawa kuasa budi bicara untuk menolak suatu tindakan secara terus di bawah A 18 k 19(1) KMT dan di bawah bidang kuasa sedia ada mahkamah merupakan suatu kuasa yang drastik yang hanya patut digunakan dalam kes yang jelas dan nyata seperti yang dikatakan oleh Siti Norma Yaakob HMR di dalam kes *Pengiran Othman Shah bin Pengiran Mohd Yusoff & Anor v Karambunai Resorts Sdn Bhd (formerly known as Lipkland (Sabah) Sdn Bhd) & Ors* [1996] 1 MLJ 309 di ms 320–321, yang berbunyi:

> The discretionary power to dismiss an action summarily under O 18 r 19 and under the inherent jurisdiction of the court is a drastic power which should only be exercised in plain and obvious cases, as the effect of the exercise of such a power is to shut out the plaintiff altogether from pursuing

A his claim (see *Tractors (M) Bhd v Tio Chee Hing* [1975] 2 MLJ 1). Whether a case is plain or obvious does not depend upon the length of time it takes to argue the case, but that when the case is argued on the affidavit evidence available, it becomes plain and obvious that the case has no chance of success (see *McKay & Anor v Essex Area Health Authority & Anor* [1982] 2 QB 116; [1982] 2 All ER 771; [1982] 2 WLR 890).

B When a question of law becomes an issue, this in itself will not prevent the court from granting the application, for as long as the court is satisfied that the issue of law is unarguable and unsustainable, it may proceed to determine that question (see *Bank Negara Malaysia v Mohd Ismail & Ors* [1992] 1 MLJ 400). Likewise, where the affidavit evidence discloses a dispute of facts, such facts must be analysed and if they are found to be C inconsistent with undisputed contemporary documents or inherently improbable in themselves, the court is entitled to reject those facts and proceed upon the undisputed contemporaneous documentary evidence.

Berdasarkan apa yang telah dikatakan oleh hakim Mahkamah Rayuan itu dan setelah saya meneliti pliding dan afidavit-afidavit pihak defendan, saya D mendapat adalah jelas tuntutan plaintif hanya bergantung kepada perjanjian tersebut dan oleh itu adalah menjadi tugas saya mentafsirkan dokumen itu untuk menentukan niat kedua-dua pihak sebelum menimbangkan permohonan pihak defendan.

Pada pendapat saya, untuk menentukan niat kedua-dua pihak, E perkataan-perkataan yang terdapat di dalam perjanjian tersebut yang penting dan perlu diberi perhatian adalah 'sekiranya tanah kami dijual maka harga 10 ekar tanah kami itu akan kami serahkan kepada En Yeo Siew Kiow', iaitu plaintif. Saya mendapati bahawa perkataan yang penting sekali adalah perkataan 'jual' atau dalam bahasa Inggeris, 'sell'. Menurut *Kamus Lengkap* (Cetakan 1986), perkataan 'jual' ertinya 'sell, give something in exchange F for money (memberi sesuatu dengan mendapat wang)' dan menurut *Kamus Dwibahasa Dewan Bahasa dan Pustaka* (1985) perkataan 'sell' ertinya 'memberi dengan mendapat bayaran wang'. Menurut *Black's Law Dictionary* (Edisi Keenam) yang dirujuk oleh peguam pihak defendan, perkataan 'sell' ertinya:

G ... to dispose of by sale (qv). To transfer title or possession of property to another in exchange for valuable consideration.

Fakta yang tidak dipertikaikan di dalam permohonan ini adalah pihak berkuasa negeri telah melaksanakan pengambilan tanah tersebut di bawah Akta tersebut. Seksyen 3 Akta tersebut memperuntukkan pihak berkuasa H negeri boleh mengambil mana-mana tanah bermilik yang diperlukan bagi mana-mana tujuan awam dan sebagainya dan seterusnya s 14 memperuntukkan setelah selesai membuat penyiasatan ke atas tanah yang dijadualkan untuk pengambilan, pentadbir tanah hendaklah menyediakan suatu award bertulis dan hendaklah membuat keputusan yang berasingan bagi tiap-tiap orang yang mana kepentingannya dalam tanah berkenaan I telah ditetapkan di dalam penyiasatan tersebut. Seksyen 22 Akta tersebut pula memperuntukkan pentadbir tanah hendaklah mengambil pemilikan rasmi bagi tanah yang dijadualkan itu dengan menyampaikan satu notis kepada penduduk tanah itu. Akta tersebut juga memperuntukkan pemilik

tanah hanya boleh membuat bantahan tentang kecukupan amaun yang diaward berdasarkan ukuran tanah, amaun pampasan, orang-orang yang kena dibayar pampasan dan pembahagian pampasan tersebut. Mendasarkan peruntukan-peruntukan tersebut di atas, adalah jelas bahawa apabila sesuatu tanah bermilik menjadi subjek tindakan pengambilan tanah oleh pihak berkuasa negeri, ianya tidak boleh ditafsirkan sebagai pemilik telah menjual tanahnya kepada pihak berkuasa negeri.

Kesimpulannya, saya mendapati bahawa perkataan-perkataan 'sekiranya tanah kami dijual' yang terdapat di dalam perjanjian tersebut seharusnya diberi erti yang jelas dimaksudkan, iaitu pihak defendan — yang merupakan pemilik bersama tanah tersebut dengan plaintif — bersetuju menyerahkan kepada beliau harga bagi 10 ekar sekiranya tanah itu dijual. Ini adalah apa yang pihak defendan telah bersetuju walaupun dokumen hakmilik dengan jelas menunjukkan bahagian pemegangan plaintif dalam tanah tersebut hanya 1/8, iaitu lebih kurang 4.628 ekar. Perjanjian tersebut telah dibuat pada 2 Julai 1992 dan menurut kenyataan pihak defendan di dalam afidavit mereka, tanah tersebut tidak pernah dijual di antara tarikh itu sehingga pihak berkuasa negeri melaksanakan tindakan pengambilan tanah pada tahun 1994 — kenyataan ini tidak dipertikaikan oleh plaintif. Mendasarkan demikian, saya berpendapat perjanjian tersebut telah menjadi tak sah dan dengan sendirinya terbatal menurut s 57(2) Akta Kontrak 1950 yang memperuntukkan:

> A contract to do an act which, after the contract is made, becomes impossible, or by reason of some event which the promisor could not prevent, unlawful, becomes void when the act becomes impossible or unlawful.

Di samping itu, menurut s 66 Akta tersebut setelah satu memorial dibuat di bawah Akta tersebut ke atas tanah yang diperolehi, tanah itu diletakhak dalam pihak berkuasa negeri sebagai tanah negeri (State land) bebas dari bebanan. Di dalam kes ini, adalah jelas apabila pentadbir tanah menyempurnakan tindakan pengambilan, keempunyaan plaintif dan pihak defendan dalam tanah tersebut telah tamat dan oleh itu saya tidak nampak bagaimana perjanjian tersebut boleh dilaksanakan atau dikuatkuasakan melalui perintah pelaksanaan spesifik seperti dipohon oleh plaintif.

Ertinya pelaksanaan spesifik telah dijelaskan di dalam kes *M Ratnavale v S Lourdenadin* [1988] 2 MLJ 371 di mana Hashim Yeop A Sani HMA (pada masa itu) di ms 377 berkata:

> Specific performance is an equitable relief which may be granted by the court to enforce against the defendant the duties and obligations which he had agreed by contract to perform. The remedy is special and extraordinary in its character; and the court has a discretion either to grant it or not. However, the discretion is not an arbitrary or capricious discretion but it is to be exercised on fixed principles. The conduct of the plaintiff such as delay or laches or breach on his part or some other circumstances outside the contract may render it inequitable to grant the remedy of specific performance.

Sepertimana yang telah dibincangkan di atas, adalah jelas bahawa perjanjian tersebut telah terbatal dan tak sah apabila tindakan pengambilan tanah

dilaksanakan oleh pihak berkuasa negeri. Pada keseluruhannya, keadaan telah berubah dan perubahan ini telah mengecewakan perjanjian tersebut. Di dalam kes *Singapore Woodcraft Manufacturing Co (Pte) Ltd v Mok Ah Sai* [1979] 2 MLJ 166 di ms 167, Choor Singh H berkata:

> The correct legal test for deciding whether a contract has been frustrated has been laid down in the majority judgment of the House of Lords in *Davis Contractors Ltd v Fareham Urban District Council* [1956] AC 696. Lord Reid put the test for frustration in a nutshell when he said, at p 721:
>
> > 'The question is whether the contract which they did make is, on its true construction, wide enough to apply to the new situation: if it is not, then it is at an end ...'.

Kesimpulannya, saya mendapat adalah jelas dan nyata bahawa tuntutan plaintif bagi pelaksanaan spesifik tidak akan berjaya dan ini akan bermaksud tuntutannya adalah remeh atau menyusahkan seperti diperuntukkan di bawah A 18 k 19(1)(b) KMT. Mendasarkan apa yang telah dibincangkan di atas, saya membenarkan permohonan pihak defendan untuk membatalkan writ saman dan pernyataan tuntutan plaintif dengan kos memandangkan ianya tidak mendedahkan apa-apa kausa tindakan yang munasabah, adalah remeh atau menyusahkan dan adalah berbentuk penyalahgunaan proses mahkamah.

Semasa perbicaraan permohonan ini, peguam plaintif ada mendakwa pihak defendan tidak mengekshibitkan suatu pengakuan bertulis yang dibuat oleh mereka yang menyatakan sekiranya tanah tersebut tidak dijual, mereka akan menyerahkan 10 ekar kepada plaintif. Walau bagaimanapun ia tidak mengemukakan apa-apa keterangan mengenai dakwaan ini. Di dalam kes *Suppuletchimi v Palmco Bina Sdn Bhd* [1994] 2 MLJ 368 di ms 382, Vincent Ng H berkata:

> The crucial question the court would have to ask itself in applications under O 14 or O 18 r 19(1)(a)–(d) is first, whether the piece or pieces of evidence essential to make out a reasonable prima facie cause of action or a prima facie triable issue of fact are of the nature such that they are adduceable by affidavit evidence; and secondly — if the answer to this question is in the positive — whether such essential prima facie evidence had been so adduced in the supporting affidavits. Such affidavits ought not to contain bare averments but must condescend or come definitely into particulars for serious argument such that they are sufficient to satisfy the court that there is a reasonable prima facie cause of action or a triable issue or issues of fact or law in the defence as the case may be.

Malangnya, dakwaan plaintif mengenai pengakuan tersebut dibuat daripada meja peguam dan bukan melalui apa-apa afidavit dan di samping itu kewujudan pengakuan itu juga tidak digambarkan di dalam pernyataan tuntutannya. Oleh itu, adalah tidak tepat dan tidak teratur bagi saya menerimanya begitu sahaja.

Seterusnya, peguam plaintiff bertikai pihaknya telah juga menuntut ganti rugi yang mana menurutnya adalah tuntutan berasingan, iaitu pada fahaman saya, ia menyata ganti rugi ini tidak berkaitan dengan tuntutan pelaksanaan spesifik. Saya tidak memahami pertikaian ini. Apa yang ia

telah pohon di dalam pernyataan tuntutannya berbunyi 'ganti rugi sebagai tambahan atau ganti kepada pelaksanaan spesifik terma perjanjian tersebut sebagaimana yang dirujuk di dalam perenggan (a) di atas' (perenggan (a) adalah permohonan untuk pelaksanaan spesifik). Oleh kerana saya telah memutuskan perjanjian tersebut adalah batal dan tak sah, saya mendapat pertikaian ini tidak berasas langsung kerana ianya tidak akan timbul.

Permohonan defendan pertama, kedua, keempat dan kelima dibenarkan dengan kos.

Dilaporkan oleh Eugene Lee Hong Whye